

2025 타경 103701

서울중앙지방법원 경매9계(02-530-2712) 매각기일 2026-04-07(10:00)

소재지	서울특별시 종로구 창신동 703 창신쌍용아파트 제205동 제6층 제604호					지도보기	지도보기(구버전)	주소복사
도로명주소	서울특별시 종로구 낙산길 198 창신쌍용아파트 제205동 제6층 제604호					주소복사		
물건종별	아파트	사건접수	2025.08.20	경매구분	임의경매			
대지권	50.59㎡ (15.3평)	소유자	전선희	감정가	859,000,000			
건물면적	106.62㎡ (32.25평)	채무자	전선희	최저가	(80%) 687,200,000			
배당종기일	2025-11-14	채권자	동촌새마을금고	보증금	(10%) 68,720,000			

거래가

거래일	가격	층
2026-04	92,000	7
2026-04	89,000	6
2025-09	87,000	5
2025-04	82,500	6

❶ 집합건물등기부등본

집합건물등기

접수일	등기구분	등기권리자	금액(원)	비고
2010.11.25	소유권이전	전선희		재산분할(2010.08.25)
2019.07.12	근저당권	동촌새마을금고	570,700,000	말소기준권리 동촌새마을금고의 근저이전
2021.10.21	근저당권	페퍼저축은행	115,200,000	
2022.01.12	근저당권	페퍼저축은행	76,800,000	
2022.03.29	근저당권	페퍼저축은행	120,000,000	
2025.08.14	가압류	서울신용보증재단(중부재기지원센터)	20,000,000	서울서부지법 2025카단53783
2025.08.21	임의경매	동촌새마을금고	청구 497,458,810	2025타경103701 (경매신청)
2025.11.05	가압류	오케이저축은행	22,241,793	서울중앙지법 2025카단825983
2026.01.20	근저질권	비씨카드	570,700,000	웰릭스에프엔아이대부의 근저질권
2026.01.23	가압류	김덕만	13,569,000	인천지법 2026카단100095

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경103701 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김세경	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2019.7.12.근저당권		배당요구종기	2025. 11. 14.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자-외국인등록(세류지변경신고) 일자-사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
〈비고〉										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.										

▶ 경매 낙찰에도 불구하고 소멸되지 않는 권리(낙찰자가 떠안는 권리들)

1. 인수 권리의 개념 및 발생 원인

인수 권리란, 경매 절차가 완료되어 낙찰자가 매각 대금을 납부하더라도 소멸되지 않고, 낙찰자가 그 권리의 부담을 그대로 승계하는 것을 의미한다.

구분	소멸주의(원칙)	인수주의(예외)
대상	말소기준권리를 포함한 모든 후순위 권리	말소기준권리보다 앞선 권리, 법률상 특별히 보호되는 권리
결과	낙찰과 동시에 모든 권리 소멸	낙찰 후에도 권리가 소멸하지 않고 낙찰자에게 승계
예시	후순위 근저당권, 후순위 가압류, 후순위 임차권 등	선순위 전세권, 선순위 임차권, 유치권, 법정지상권 등

2. 대표적인 인수 권리 유형

① 선순의 가등기(소유권이전청구권 보전)

- **위험성:** 낙찰자의 소유권을 통째로 빼앗을 수 있는 가장 치명적인 권리이다. 말소기준권리보다 앞선 소유권이전청구권가등기는 낙찰자에게 인수되며, 가등기권자가 나중에 본등기를 실행하면 낙찰자는 소유권을 즉시 상실한다.
- **대응 전략:** 등기사항전부증명서 갑구에 말소기준권리보다 앞선 소유권이전청구권가등기가 있다면 초보자는 무조건 피해야 한다.

② 선순위 임차인의 대항력

- **위험성:** 낙찰 대금 외에 수억원의 보증금을 추가로 물어줘야 하는 권리이다. 말소기준권리보다 전입신고가 빠른 임차인이 보증금 전액 배당받지 못하면 그 미배당 보증금 전액을 낙찰자가 인수해야 한다.
- **대응 전략:** 임차인의 전입일자와 말소기준권리 설정일자 비교가 권리분석의 기본이다. 매각물건명세서의 임차인 현황을 반드시 확인해야 한다.

③ 선순위 전세권(배당을 요구하지 않는 경우)

- **위험성:** 등기된 권리로서 임차권보다 더 강력하게 보호받을 수 있다. 선순위 전세권자 배당을 요구하지 않으면 해당 전세권은 소멸하지 않고 낙찰자가 그대로 인수한다.
- **대응 전략:** 선순위 전세권은 전세권자에게 ‘배당받고 나갈 것인가(소멸)’, ‘계속 살다가 새 소유자에게 보증금을 받을 것인가(인수)’ 라는 두 가지 선택권이 있다. 매각물건명세서에서 배당요구 여부를 확인해야 한다.

④ 선순위 처분금지가처분

- **위험성:** 소유권 자체를 잃거나 건물을 철거해야 할 수도 있는 권리이다. 소유권 분쟁과 관련된 가처분은 소송 결과에 따라 낙찰자의 소유권을 무효화시킬 수 있다. 토지 소유자가 건물을 상대로 제기한 철

거 소송 관련 가처분은 순위와 상관없이 인수되어 낙찰자가 건물을 철거해야 할 수 있다.

• **대응 전략:** 갑구에 선순위 가처분이 있다면 소송 내용을 파악해야 하며 초보자는 입찰을 피해야 한다.

⑤ 환매등기

• **위험성:** 이전 소유자가 약속된 기간 내에 돈을 지불하고 부동산을 되찾아갈 수 있는 권리이다. 말소기 준권리보다 앞선 환매등기는 소멸되지 않고 낙찰자에게 인수되며 환매권이 행사되면 낙찰자는 소유권을 잃게 된다.

• **성립 요건 및 확인 사항:** 매매 계약과 ‘동시에’ 환매 특약을 맺고 소유권이전등기와 ‘동시에’ 환매 등기를 해야 제3자(낙찰자) 효력이 있다. 부동산의 경우 5년을 넘지 못한다. 등기사항전부증명서에서 환매기간이 만료되었는지 확인해야 하며, 기간이 지났다면 효력을 잃은 등기이다. 환매 시 지불할 금액이 등기되어 있다.

⑥ 법정지상권

• **위험성:** 토지를 낙찰받았는데 내 마음대로 사용하지 못하고 남의 건물을 위해 땅을 빌려줘야 하는 권리이다. 건물 철거가 불가능하고 토지 사용료(지료)만 청구할 수 있어 토지의 가치가 급격히 하락한다.

• **핵심 성립 요건:** 저당권 설정 당시에 토지 위에 건물이 존재해야 하며 토지와 건물의 소유자가 동일해야 한다. 등기사항전부증명서로 과거 이력을 추적해 확인할 필요가 있으며, 경매 등을 통해 건물의 소유자가 달라져야 한다.

• **지료 청구:** 법정지상권이 설정된 토지 소유자는 건물 소유자에게 지료를 청구할 수 있다. 그러나 지료 청구는 자동으로 되는 것이 아니고 낙찰자가 별도의 ‘지료청구소송’을 제기해 법원으로부터 지료를 결정받아야 한다. 이 과정은 시간과 비용이 소요되며 건물주와의 법적분쟁으로 이어질 수 있다.

⑦ 분묘기지권

• **위험성:** 토지를 낙찰받았어도 다른 사람의 묘를 함부로 이장할 수 없는 권리이다.

• **셋 중 하나만 충족해도 분묘기지권 성립:** 첫째, 토지 소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치했어야 한다. 둘째, 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 뒤 분묘 이전에 대한 특약 없이 토지만 매각했어야 한다. 셋째, 2001년 1월 13일 이전에 설치된 분묘를 20년간 평온·공연하게 점유했어야 한다.

• **판례 동향:** 과거에는 지료 없이 사용하는 경우도 많았으나 최근 대법원 판례는 분묘기지권이 성립하더라도 토지 소유자가 지료를 청구하면 분묘 설치자는 지료를 지급할 의무가 있다는 방향으로 바뀌었다. 이를 통해 토지 소유자의 재산권을 보호하고 있다.

▶ 법정(계약에 의하지 않은)지상권

토지와 그 위의 건물이 동일인 소유였다가 경매 등으로 토지나 건물 중 하나만 소유자가 달라졌을 때, 건물 소유자가 토지를 계속 사용할 수 있도록 **법률로 인정**해 주는 권리를 ‘법정지상권’이라고 한다.

성립 요건

은행이 토지나 건물에 담보대출을 해줄 때 토지와 건물이 모두 존재하고, 토지와 건물의 소유자가 동일 이어야 한다. 이후 경매 등으로 토지와 건물의 주인이 달라지면 건물 주인에게 법정지상권이 발생한다. 여기서 중요한 것은 저당권 설정 이후에 건물을 신축했거나 애초에 토지와 건물 소유자가 달랐다면 법정지상권은 인정되지 않는다.

토지 낙찰자는 법정지상권이 성립된 건물을 철거할 수 없으며, 건물 소유자에게 토지 사용료인 지료를 청구 할 수 있다. 반대로 건물만 낙찰받은 사람은 토지 소유자에게 지료를 지급해야 한다. 주로 토지만 낙찰받는 경우에 문제가 생긴다. 자신의 토지 위에 다른 사람의 건물이 있는 상황이 되는 것이다.

사례1 토지만 경매에 나온 경우

강**은 토지와 그 위에 지어진 단독주택을 모두 소유하고 있었다. 강**은 돈이 필요해 T은행에 토지만 담보를 설정하고 대출을 받았다. 이후 강**이 대출금을 상환하지 못하여 토지만 경매에 나왔고 김**이 토지를 낙찰받았다.

토지 주인은 김**, 건물 주인은 강**이 된다. 근저당권 설정 당시 토지와 건물이 모두 있었고 소유자도 강**으로 같았으므로, 강**은 법정지상권을 취득한다. 새로운 토지 소유자인 김**은 강**에게 건물을 철거하라고 할 수 없고, 대신 강**에게 지료를 청구해야 한다.

사례2 건물만 경매에 나온 경우

고**은 건물만 Y은행에 담보를 설정하고 대출을 받았다. 이후 채무불이행으로 건물만 경매에 나왔고 나**이 건물을 낙찰 받았다.

토지 주인은 고**, 건물 주인은 나**이 된다. 나**은 법정지상권을 취득해 고**의 토지를 계속 사용할 수 있고, 대신 고**에게 지료를 지급해야 한다.

사례3 법정지상권이 성립하지 않는 경우

형**은 아무것도 없는 나대지를 Q은행에 담보를 설정하고 대출을 받았다. 이후 형**은 그 토지 위에 건물을 신축했다. 형**이 채무불이행으로 토지가 경매로 나왔고 이**이 토지를 낙찰 받았다.

저당권 설정 당시에는 건물이 없었으므로 법정지상권 성립 요건을 충족하지 못한다. 따라서 토지 소유자가 된 이**은 건물주인 형**에게 건물을 철거하라고 요구할 수 있다. 이것이 바로 '법정지상권 설립 여지 없음' 물건이다(매각물건명세서). 이러한 물건을 저렴하게 낙찰받아 건물주와 협상하거나 철거소송을 하면 수익을 창출할 수 있다.

▶ 같은 듯 다른 권리들

① (가)압류

•압류: 세금 채납으로 국가기관이 재산을 묶어두는 등기

압류가 말소기준권리인 경우, 등기사항전부증명서에 보이지 않는 ‘당해세’가 존재할 가능성이 있다.

•가압류: 개인 채권자가 향후 강제집행을 위해 재산을 임시로 묶어두는 등기

경매가 진행되기 전이나 진행 중에 가압류권자가 본안소송에서 승소하여 확정판결을 받거나 1심에 승소하여 가집행의 허가를 받은 경우에는 판결문을 집행권원으로 하여 강제경매를 신청할 수 있고, 개시결정이 내려지만 가압류가 본압류로 이행되는 절차로서 ‘강제경매개시결정등기’가 이루어진다. ‘강제경매개시결정등기’를 한 권리자는 배당에 참가하여 돈(배당)을 받으면 말소된다.

② 가압류 / 가처분

돈 받을 권리인지 아니면 안돈 받을 권리(돈 이외의 권리나 청구권을 받는 경우)인지의 차이가. 가압류와 가처분은 둘 다 소송을 전제로 한다.

채무자의 소유권을 묶어서 처분행위를 하지 못하도록 하기 때문에 가압류와 가처분 모두 등기사항전부증명서 갑구에 기재되는 소유권에 관한 권리이다.

가압류	금전(돈)에 관한 분쟁이 발생했을 때 설정하는 권리
가처분	권리에 관한 분쟁이 발생했을 때 설정하는 권리

예> 채무자에게 돈을 빌려줬는데 변제일까지 변제하지 않는다면, 채무자 소유의 부동산을 처분하지 못하도록 가압류를 한다.

예> 경매로 낙찰받은 아파트에 채무자가 거주하고 있어 이사비 협상을 시도했으나, 불발되어 채무자를 내보내 달라고 법원에 강제집행을 신청해도 채무자 아니 제3자가 거주하고 있다면 강제집행을 할 수 없다. 따라서 강제집행 저네 채무자가 다른 사람에게 점유를 이전하지 못하도록 가처분을 한다.

③ 담보가등기 / 소유권이전청구권가등기

• 담보가등기 : 돈을 빌려주면서 담보로 채무자의 부동산에 가등기를 설정해 두는 것으로 채무자가 변제일에 상환하지 못하면 채권자가 담보로 잡은 부동산의 소유권을 취득하는 권리이다.

소유권 이전을 목적으로 하는 것이 아닌, 채권 담보를 목적으로 설정된 가등기

가장 주의해야 할 권리, 등기사항전부증명서만으로는 담보가등기인지 소유권이전청구권가등기인지 구분이 모호할 때가 있음, 매각물건명세서에서 법원이 담보가등기로 인정해 최선순의 설정으로 기재했는지 반드시 확인해야 함, 경매에서는 저당권과 동일하게 취급되므로 말소기준권리가 될 수 있고, 배당 여부와 상관없이 말소됨

- 소유권이전가등기 : 계약일로부터 잔금기일이 오랜 기간 경과해서 지정되는 경우 잔금기일 전에 발생할지 모르는 저당권설정, 경매 개시, 이중매매 등으로부터 소유권을 지킬 수 있는 권리이다. 소유권이전가등기권자가 본등기를 해서 소유권을 취득하게 되면, 가등기 이후 설정된 권리는 소멸한다. 따라서 선순위로 소유권이전가등기가 설정되어 있는 부동산은 낙찰을 받아도 소유권을 잃을수 있으므로 입찰을 피해야 한다.

④ 저당권 / 근저당권

금전을 대여하면서 채무자의 재산을 담보로 잡는다는 공통점이 있으며 경매 절차에서는 동일하게 취급한다. 1억원의 돈을 대여하는 경우 저당권은 확정된 금액을 담보하기 때문에 ‘최권액 1억원’이라고 기재하지만, 근저당은 ‘최권최고액’ 1억 2,000만원이라고 기재해서 원금과 이자까지 담보한다. 저당권은 채무액의 일부를 채권자에게 변제하면 등기부에 설정된 저당권을 남은 채권액으로 변경등기 해야 되지만 근저당권은 변경할 필요 없이 채권최고액의 범위 안에서 계속적으로 채무변제와 추가 대출이 가능하다.

⑤ 임차인 / 전세권자

구분	임차인	전세권자
적용 법률	주택임대차보호법	민법
대항 요건	인도, 전입신고(등기 없음)	등기
임대인 동의	불필요	필요
대항력 발생 시점	전입신고 익일0시	등기일
경매 신청	강제경매	임의경매

지급명령신청

금전 등의 지급을 목적으로 채권자가 법원에 지급명령을 신청하면 채무자를 심문하지 않고 채무자에게 그 지급을 명령하는 재판이다. 채무자가 법원으로부터 지급명령서를 송달받고 14일 동안 이의를 제기하지 않으면 판결로서 효력이 발생해 채무자가 재산을 경매 신청할 수 있다. 따라서 전세권자에 비해 강제경매 신청을 해야 하는 임차인의 유일한 단점(강제경매를 신청하기 위해서는 소송을 제기해 판결을 받아야 하므로 임의경매보다 시간과 비용이 소요됨)을 보완할 수 있는 제도이다.

⑥ 임차권등기명령

임대차 계약 종료 후 보증금을 돌려받지 못한 임차인이 이사를 가더라도 대항력을 유지하기 위해 신청하는 등기이다. 임차인은 전입을 하면 대항력이 발생하므로 전출을 하면 대항력이 소멸되므로 전출을 하더라도 대항력 유지하기 위해 법원에 임차권등기를 신청하는 것이다. 경매 진행되는 부동산 등기부등본에 임차권등기가 등재되었다면 임차인이 거주하지 않고 있다는 것을 알 수 있으며, 이러한 부동산을 경락받을 때는 이사비를 지급하지 않아도 될 것이다.

▶ 입찰 전 최종 점검 사항

구분	확인 내용 및 조치(사례)
법원경매정보확인	① 법원경매정보에 접속해 '경매물건 → 경매사건검색'을 클릭한 뒤 사건번호를 검색함 ② '사건내역 → 물건내역'을 클릭해 진행 상태를 확인함, 변경, 연기 등이라면 법원에 갈 필요가 없음
핵심 서류 재검토	① 매각물건명세서, 현황조사서, 등기사항증명서를 재검토함 ② 매각물건명세서에 최선순위 설정일보다 앞서는 대항력 있는 임차인이 있는지, '인수'라고 표시된 권리가 있는지를 재확인함, '비고'란의 특이 사항도 재확인함 ③ 등기사항증명서에서 말소기준권리를 다시 한번 확인하고, 그 이후의 모든 권리(가압류, 압류 등)는 낙찰 시 소멸되는 것이 맞는지 최종 점검함, 인수할 권리가 없고 다른 문제가 없음을 재확인 함
예상 수익률 최종 계산	① 사전에 조사한 실거래가, 예상 낙찰가, 필요 경비, 최근 유사 낙찰 사례등을 바탕으로 수익률을 최종 점검하고 입찰상한선을 결정함 ② 시세: 네이버 부동산 실거래가 산정 ③ 필요 경비: 취득세, 법무사 비용, 명도 비용(이사비) 등을 포함
입찰 준비물	신분증, 도장, 입찰보증금(최저 매각 가격의 10%) 수표로 준비 (단, 재경매는 20% ~ 30% 일 수 있으니 공고 확인 必)